



Initiative zur Vermittlung der
Architektur der Nachkriegszeit

Stadtplanungsamt
Axel Strobach
Zitadelle, Bau A
Postfach 3820
55028 Mainz

DIE BETONISTEN
c/o Maximilian Kürten
Altenauergasse 1
55116 Mainz
diebetonisten@gmail.com
@die_betonisten

Mainz, den 12. März 2021

Einwendungen und Forderungen der Initiative Die Betonisten am Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße“ (A 262)

1. Bauleitverfahren für die gesamte Ludwigsstraße

Der Stadtraum vom Schillerplatz bis zum Höfchen wie er sich heute darstellt, folgt einem ganzheitlich gedachten, städtebaulichen Leitbild. Charakter und Qualität der Ludwigsstraße werden insbesondere vom Zusammenspiel der Fassadenfluchten im Norden und Süden sowie die Pavillonstruktur mit ihren Plätzen geprägt, die den Stadtraum gliedert. Dabei spiegeln die Pavillons den unvergleichlichen Charme der 1960er Jahre wider und schaffen mit ihren Glasfassaden und den zwischen ihnen entstehenden Platzsituationen Begegnungs- und Verweilräume. Eine solche luftige Struktur des Stadtraums lädt zum Flanieren ein und bietet durch die Pavillons verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten vom Einzelhandel über Gastronomie bis zur Kultur.

Eine städtebauliche Neuordnung durch eine Änderung des Bebauungsplans muss zwingend den gesamten Straßenzug umfassen und muss von einer städtebaulichen Leitidee für die gesamte Stadtachse vom Schillerplatz bis zum Höfchen getragen werden. Nur so kann ein qualitativ hochwertiger Stadtraum entstehen, der nicht nur die Interesse aller Eigentümer, sondern auch die Interessen der Allgemeinheit im Herzen der Stadt Mainz berücksichtigt.

Eine partielle Veränderung des Bebauungsplans hat eine Zerstörung des Gesamtkonzeptes und eine Fragmentierung dieses weitläufigen Stadtraums zur Folge. Wir fordern ein Konzept für die „Lu“ als einen zusammenhängenden Stadtraum zwischen Schillerplatz und Höfchen begreift. Die geplante Ersatzbebauung an den Bauplätzen der Pavillons widerspricht dem derzeitigen städtebaulichen Konzept der zentralen Stadtachse. Ihre neuen Dimensionen verkleinern und verschatten die wichtigen Plätze.

Zudem grenzen die Ersatzbebauten den Gutenbergplatz räumlich von der Flaniermeile Ludwigsstraße ab. Seine städtebauliche Funktion liegt jedoch nicht in der Abgrenzung, sondern in der Öffnung einer großen Platzsituation, die auch ohne eine Aufstockung der Pavillons Gutenbergplatz 2 und Gutenbergplatz 11 gestaltet werden kann. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes geht die deutlich erkennbare Leitidee und der Charme des gesamten Ensembles vollends verloren.

2. Erhalt der Pavillons und Plätze

Seit Jahren wirbt die Stadt Mainz mit dem Slogan „Mainz lebt auf seinen Plätzen“. Sei es zur Fastnacht, der Johannisnacht, dem Weihnachtsmarkt oder anderen Festen, in Mainz finden sich die Bürger:innen im Freien zusammen. Diese Lebenskultur ist ein Teil der Mainzer Seele. Die Freiräume zwischen den Pavillons an der Ludwigsstraße bieten die optimale Voraussetzung für diese Lebenskultur. Doch auf der „Lu“ hat es sich mit der Neuplanung bald ausgelebt. Die geplanten Ersatzbauten für die Pavillons bilden keine Plätze mehr aus, sondern lassen nur noch nicht nutzbare Restflächen übrig. Der Zuschnitt der beiden Freiflächen offenbart das Verständnis der Stadt Mainz von öffentlichem Raum: Keine Aufenthaltsqualität und keine Nutzungsqualität für die Mainzer Bevölkerung, dafür konsumorientierte Optimierung öffentlicher Flächen.

Der derzeitige Zustand der Plätze ist nicht tragbar, doch er ist eine Folge der aktiven Verwahrlosung seitens der Stadt Mainz, die bis heute das enorme Potenzial dieser Plätze verkennt. Die Pavillons mit den dazwischen liegenden Plätzen bieten jedoch interessante und vielversprechende Möglichkeiten für eine aussagekräftige, städtebauliche Gestaltung und eine bürgerorientierte und nachhaltige Nutzung. Das Gutleut, der LUX-Pavillon und der Platz zwischen Ludwigsstraße 2 und 6 sind als Ensemble das positive Beispiel, welches von Grünflächen durchzogen und mit öffentlichen Sitzgelegenheiten sowie Außengastronomie bespielt wird. Nutzungen wie diese setzen eine Pflege des öffentlichen Raums sowie damit einhergehend eine attraktive Platzgestaltung voraus. Dazu gehört beispielsweise eine reiche Lichtzufuhr, welche durch die bereits angeführte Durchsichtigkeit der gläsernen 1960er-Jahre-Pavillons gewährleistet wird. Ein Negativ-Beispiel ist der Rückbau der Pavillonstruktur an der Großen Bleich, mit dem dieser einst belebte Straßenzug in eine Abwärtsspirale.

Wir fordern den Erhalt der historischen Pavillons und eine flexible Nutzungsdefinition der Bauten im Bebauungsplan sowie ein Freiraumkonzept, das dieser Nutzungsvielfalt Rechnung trägt. Ein Faktor, der hierbei ebenfalls berücksichtigt werden muss, ist die Durchsichtigkeit der Pavillons, welche aktuell durch die Glasfassaden grundsätzlich gewährleistet, jedoch durch mangelhafte Nutzungskonzepte behindert wird. Die Durchsichtigkeit ist elementar für die Gestaltung und Erlebbarkeit des Ensembles und insbesondere der Zwischenräume. Die Nutzungspotenziale zeigten studentische Arbeiten des Fachbereichs Innenarchitektur der Hochschule Mainz auf. Die daraus hervorgehende Bachelorthesis von Katharina Kasinger erarbeitet neue Nutzungs- und Raumkonzepte eines Pavillons an der Ludwigsstraße, die die „Lu-Pavillons“ zu einem Ort des gesellschaftlichen Austauschs macht und wurde 2018 höchstpersönlich durch Marianne Grosse mit dem Gutenberg-Stipendium der Stadt Mainz ausgezeichnet. (<https://www.hs-mainz.de/news/news/gutenberg-stipendium-2018/>)

3. mischgenutztes Quartier unter Einbezug der Bausubstanz

Die Nutzung der Ludwigsstraße als Einkaufszentrum ist äußerst kritisch zu betrachten. Unabhängig von der Nutzung des Areals als Einkaufsstraße ist das Modell „Einkaufszentrum“ längst überholt, nicht mehr zeitgemäß und funktioniert im modernen Stadtgefüge nachweislich nicht mehr. Mehr und mehr verkommen Einkaufszentren zu Ruinen, da sie in ihrer Bespielung so unflexibel sind wie kaum ein anderes Nutzungsmodell. Als Konsequenz bleibt oft nur noch der Abriss.

Generell steht der stationäre Einzelhandel schwer in der Krise. Durch die Pandemie verschärfte sich, was schon vor Jahren begonnen hat. Filialen großer Ketten wie H&M, Appellrath Cüpper, Douglas oder Esprit werden in ganz Deutschland und Europa geschlossen. Experten des Handelsverbands HDE gehen davon aus, dass der Branche bis zu 200.000 Insolvenzen bevorstehen. Dazu trägt unter anderem bei, dass der Onlinehandel den stationären Handel in vielen Branchen wie Klamotten und Schuhe mehr und mehr verdrängt. Die Folgen lassen sich bereits anderswo in der Stadt ersehen, so beispielsweise an der Großen Bleiche. Leerstände sind die Konsequenz.

Zwar ist die Ludwigsstraße als Einkaufsquartier eine der drei Säulen des sogenannt TRIPOL-Projektes der Stadt und soll „Erhalt und Erweiterung“ der Einkaufsstadt Mainz sein und bleiben. Dabei soll der Fokus laut der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans auf „Läden mit regionaler Ausstrahlung“ liegen. Die Regionalität ist aus unserem Blickwinkel in einem Einkaufszentrum-/Hotel-Komplex nicht wirklich ersichtlich. Stattdessen ist hierfür vielmehr ein individueller Einzelhandel mit kleineren, regionalen Unternehmen sinnvoll. Zudem müssen weitere, alternative Nutzungsangebote jenseits des Einkaufs geschaffen werden. Denkbar sind als solche Wohnnutzungen für Familien, Student:innen und Senior:innen, Pflegeeinrichtungen, Flächen für lokale Gründer, Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze, Werkstätten und handwerkliche Produktion, Bibliotheken sowie Ausstellungsflächen für Kunst und Kultur.

Eine solche „bunte“ Nutzung käme der laut der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans angestrebten Funktion der Ludwigsstraße als „Marktplatz der Region“ bedeutend näher als ein großes Einkaufszentrum mit Hotelnutzung und großen Ketten als potentielle Nutzer.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans heißt es, die im Süden an das Areal Ludwigsstraße angrenzende Mainzer Altstadt besteche im Besonderen durch ihre Kleinteiligkeit und Heterogenität. Der gigantische Bau des Kaufhauses Karstadt steht dieser Bebauung in extremer Weise entgegen und markiert mit seiner enormen Präsenz einen Abschluss zu der Altstadtbebauung. Der Komplex wirkt wie ein Fremdkörper zwischen den Barockpalais am Schillerplatz und der Altstadt rund um die Augustinergasse. Ein Neubau eines noch größeren Einkaufs- und Hotelkomplexes an der Stelle des ehemaligen Karstadt-Areals würde verstärkt diesen Effekt nur weiter verstärken. Stattdessen wäre ausschließlich eine kleinteiligere, sich dem Bestand unterordnende Bebauung vertretbar.

Alle Zugeständnisse der Stadt Mainz für die Ersatzbauten der Pavillons und die Neuorganisation öffentlicher Flächen beruhen auf dem Ziel Karstadt am Standort Mainz zu halten. Im Vordergrund der Bemühungen stehen die Gewerbesteuer und die Arbeitsplätze. Durch die Schließung der Karstadt-Filiale ist die Legitimation dieser Zugeständnisse obsolet. Den aktuellen Planungen ist damit die Grundlage verloren gegen. Deshalb fordern wir eine Neuplanungen unter den Parametern eines nachhaltigen und kleinteiligen Konzeptes eines mischgenutzten Quartiers.

Im Sinne einer zukunftsorientierten, resilienten Stadtplanung fordern wir die Aufnahme einer umfangreicheren Nutzungsmischung für das Einkaufsquartier A262. Insbesondere die Möglichkeit der Nutzung als Wohnraum ab dem ersten Obergeschoss.

4. Vorgaben zum aktiven Klimaschutz

2019 hat die Stadt Mainz den Klimanotstand ausgerufen. Die Änderungsbemühungen des Bauabwupungsplans stehen diesem diametral entgegen und lassen ihn im Lichte eines populistischen Aktes erscheinen.

Bereits in den 1960er Jahre erwies sich der Gebäudekomplex aus Verkaufsflächen und Hochgarage als überdimensioniert für die Mainzer Altstadt, die in den 1970er Jahren zu einem Vorzeigeprojekt für Altstadtsanierung in ganz Deutschland avancierte. Aus städtebaulicher Perspektive ist jegliche Form der Erweiterung des bestehenden Bauvolumens des Bestandes bzw. die Erhöhung der GFZ nicht zu rechtfertigen. Gerade eine Störung der enorm wichtigen Luftzirkulation für das Mikroklima im Innenstadtbereich durch die Kubatur der Ersatzbauten ist absehbar. Die Einbeziehung des gemeinschaftlichen Projektes KLIMPRAX Stadtklima Wiesbaden-Mainz (KLIMawandel in der PRAXis), deren Ergebnisse 2019 vorgestellt wurden, sind bei einem derart zentralen Bauprojekt im Stadtkern vorauszusetzen!

Diesbezüglich gehen auch die Vorgaben für die Fassaden- und Dachbegrünung nicht weit genug, die durch Ausnahmeregelungen wie Minimalgröße oder Zuschnitt der Fassadenfläche noch aufgeweicht werden. Wer den Klimawandel und dessen Folgen für Mainz ernst nimmt, kommt nicht um vertikale Gärten, wie bspw. den am Museum Quai Branly, Paris, von Patrick Blanc (<https://www.verticalgardenpatrickblanc.com/realisations/paris/quai-branly-jacques-chirac-museum>) vorbei. Darüber hinaus lässt die gesamte Planung des Areals ein Landschaftskonzept vermissen, das mit nicht kommerziellen Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten entlang der Lu einen aktiven Beitrag zur Qualität des Stadtraums leistet.

Bei der Umsetzung des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbs kommt es zu einem Rückbau des Karstadt-Areals bis zur Hochgarage. Damit geht ein enormer Verlust an sogenannter Grauer Energie einher. Wir fordern deshalb im Sinne des nachhaltigen und ökologischen Bauens eine Bauweise in Holz-Hybrid-Systemen zur Vorgabe des Neubaus zu machen. Die Hybridbauweise ist mittlerweile soweit ausgereift, dass auf diese Weise sogar Hochhäuser gebaut werden können.

Die Brisanz des Klimawandels scheint trotz des Klimanotstandes weder der Stadt Mainz noch dem Investor bewusst zu sein. Ein derartiges Bauwerk hat nicht nur eine langfristige Perspektive, sondern auch eine Vorbildfunktion. Es kündigt sich eine verpasste Chance an, ein städtebauliches, wie architektonisches Signal für den Wandel im Zentrum von Mainz zu setzen. Bereits vor 10 Jahren waren Werner & Mertz mit ihrem Plus-Energie-Bürogebäude in der Rheinallee 96 weiter als die Stadt Mainz und der Investor heute.

Gez.

DIE BETONISTEN – Initiative zur Vermittlung der Architektur der Nachkriegszeit

Mitglied der Arbeitsgruppe „Nachkriegsarchitektur im Rheinland“ des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e. V.